TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
- Completezza documentazione ex art. 567 ... 3
- Titolarità ... 5
- Confini ... 6
- Consistenza ... 6
- Cronistoria Dati Catastali ... 7
- Dati Catastali ... 7
- Precisazioni ... 8
- Patti ... 8
- Stato conservativo ... 9
- Parti Comuni ... 9
- Servitù, censo, livello, usi civici ... 9
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 9
- Stato di occupazione ... 10
- Provenienze Ventennali ... 10
- Formalità pregiudizievoli ... 12
- Normativa urbanistica ... 14
- Regolarità edilizia ... 14
- Vincoli od oneri condominiali ... 16

Stima / Formazione lotti ... 16
Riserve e particolarità da segnalare ... 19
Riepilogo bando d'asta ... 21
- **Lotto Unico** ... 21

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E. ... 23
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.630,47** ... 23

INCARICO

All'udienza del 22/03/2024, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, con studio in Misilmeri (PA), email arch.angelo.ferraro@archiworld.it, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altavilla Milicia (PA) - via piano San Michele n. 20, edificio 3 (Coord. Geografiche: 38.03124515, 13.5797256)

DESCRIZIONE

L'immobile è situato nel Comune di Altavilla Milicia (PA), in via San Michele XX, in una zona collinare urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale, posta a un'altitudine di circa 80–100 metri sul livello del mare. Il contesto presenta una densità edilizia medio-alta, con un tessuto regolare composto da ville unifamiliari e bifamiliari, spesso dotate di pertinenze scoperte, giardini e aree di parcheggio privato.

L'area gode di una buona esposizione panoramica in direzione nord-est, con vista sul mare Tirreno, che dista poche centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere è servito da una viabilità secondaria ordinata, connessa alla rete stradale principale del Comune, e si trova in prossimità della strada statale SS113 e dello svincolo autostradale A19, che consentono rapidi collegamenti con Palermo, Bagheria e Termini Imerese.

La vocazione residenziale e turistico-ricettiva dell'area è confermata dalla presenza di immobili destinati all'uso stagionale e di strutture ricettive. Il lungomare di Altavilla Milicia, facilmente raggiungibile, rappresenta un punto di attrazione durante i mesi estivi. I principali servizi pubblici, commerciali e scolastici sono concentrati nel centro urbano, situato a circa 2 km, facilmente accessibile in auto.

Nel complesso, la zona risulta di buona appetibilità immobiliare, sia per l'uso residenziale stabile che per finalità turistico-ricreative, grazie alla posizione tranquilla, alla vicinanza al mare e ai buoni collegamenti viari.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altavilla Milicia (PA) - via piano San Michele XX, edificio 3
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nel corso delle attività preliminari alla stima, lo scrivente, in collaborazione con il custode giudiziario avv. **** Omissis ****, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione ipocatastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., utilizzando a tal fine il modulo per il controllo della documentazione previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. Tale verifica ha avuto ad oggetto non solo la certificazione notarile sostitutiva, ma anche l'insieme delle trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, passaggi dominicali e dati catastali, al fine di accertare la sussistenza dei presupposti formali per la prosecuzione della procedura esecutiva.

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Altavilla Milicia (PA), è censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 2325, subalterno 13, categoria A/7, consistenza 6 vani (cfr. all. 6). Il pignoramento è stato notificato in data 20 dicembre 2023 e trascritto il successivo 1° febbraio 2024 ai nn. R.G. **** Omissis **** – R.P. **** Omissis ****. L'istanza di vendita è stata presentata in data 2 febbraio 2024, mentre la documentazione ipocatastale è stata depositata dal creditore procedente **** Omissis **** in data 14 marzo 2024, entro i termini previsti dalla legge, tenuto conto della sospensione feriale.

All'esito della verifica, sono emerse alcune criticità che hanno richiesto successivi chiarimenti e integrazioni. In primo luogo, si è rilevata la mancata notifica, da parte del creditore procedente, dell'avviso ex art. 498 c.p.c. in favore del creditore ipotecario **** Omissis ****, titolare di un'ipoteca iscritta in data 11 marzo 2010 per un importo di € 320.000,00. L'ipoteca era stata concessa a garanzia di un mutuo fondiario stipulato in data 10 marzo 2010, rogato dal notaio **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****, e trascritto con nota ai nn. **** Omissis ****. La mancata notificazione dell'avviso era stata espressamente segnalata nel modulo di verifica documentale e nell'istanza per l'adozione dei provvedimenti. A seguito di tale rilievo, il creditore procedente ha successivamente provveduto a sanare la mancanza, depositando l'avviso tardivamente.

È stata altresì riscontrata una seconda criticità, relativa alla presenza di un'ipoteca legale iscritta da **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) in forza di atto amministrativo del 24 aprile 2018 per un importo pari a € 165.074,66. Tuttavia, la relativa nota di trascrizione riportava erroneamente il Comune di Palermo quale ubicazione dell'immobile gravato, nonostante il bene oggetto di pignoramento risulti effettivamente ubicato ad Altavilla Milicia. Tale circostanza è stata interpretata, sia dal notaio sia dal custode che dal sottoscritto perito, come un errore sostanziale nell'iscrizione ipotecaria. Anche in questo caso, il creditore procedente, pur non essendovi evidenza di un'esatta coincidenza catastale, ha comunque provveduto a notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c. anche all'Agenzia delle Entrate – Riscossione, al fine di tutelare il contraddittorio e garantire la partecipazione di ogni possibile creditore iscritto.

Ulteriori osservazioni sono emerse in ordine alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente, con specifico riferimento alla particella 2132 (derivante dalla 1883 e, prima ancora, dalla 137/A). In sede di certificazione notarile, era stato evidenziato che tale particella, ceduta nel 2005, sembrava non essere stata trasferita da tutti gli eredi legittimi del dante causa **** Omissis ****. Tuttavia, a seguito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 22 maggio 2024, che ha formalmente invitato il creditore procedente a integrare la documentazione, è stata prodotta un'ampia relazione ricostruttiva della catena dominicale, corredata da visure,

atti notarili e note di trascrizione. Da tale integrazione è emerso che, in occasione dell'atto di compravendita del 4 maggio 2005 (rogito notaio **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****), tutti gli eredi legittimi, inclusi i nipoti per rappresentazione, avevano effettivamente partecipato congiuntamente alla cessione del bene. Di conseguenza, l'apparente discontinuità è stata sanata. Tale esito trova ulteriore riscontro nell'atto di cessione in cambio di servizi (vitalizio), rep. n. **** Omissis **** del 22 febbraio 2006, rogato anch'esso dal notaio **** Omissis ****, che riepiloga e conferma la catena dominicale già ricostruita, contribuendo a dimostrare la legittimità del trasferimento da parte di tutti gli eredi del dante causa **** Omissis ****.

In adempimento all'ordinanza giudiziale, è stato inoltre approfondito l'aspetto relativo alla consistenza delle superfici catastali. La documentazione integrativa ha ricostruito con precisione la storia delle particelle originarie (137, poi frazionata in 1883, 1884, 1885, successivamente trasformate nelle particelle attuali), dimostrando coerenza tra i dati catastali e le risultanze dei registri immobiliari, anche nei casi in cui le superfici riportate risultavano differenziate in sede catastale rispetto agli atti traslativi (cfr. fasc. atti di causa).

Ad oggi, la documentazione può ritenersi conforme alle disposizioni dell'art. 567 c.p.c. I profili critici rilevati in sede di verifica sono stati corretti mediante atti integrativi e depositi successivi, formalmente acquisiti al fascicolo dell'esecuzione. A ulteriore conferma della regolarità procedurale, si evidenzia che i principali creditori ipotecari e privilegiati sono intervenuti formalmente nella procedura.

**** Omissis ****, titolare dell'ipoteca volontaria iscritta nel 2010, ha presentato atto di intervento a mezzo della cessionaria **** Omissis ****, con cui ha richiesto la partecipazione alla distribuzione in via privilegiata per un credito pari a € 104.147,57, oltre interessi convenzionali maturati dal 20 maggio 2023 e spese legali da liquidarsi in sede di distribuzione. L'ipoteca è regolarmente riferita al medesimo bene pignorato, come da rogito e nota di trascrizione già citati.

L'**** Omissis **** è intervenuta nella procedura con due distinti atti. Il primo, depositato in data 11 luglio 2024 (rep. **** Omissis ****), attesta un credito complessivo pari a € 1.150.693,70, riferito a tributi, accessori e altre somme iscritte a ruolo. Il secondo intervento, depositato in data 18 aprile 2025 (rep. 13804/20025), riguarda un ulteriore credito, sempre di natura erariale, per € 51.311,40. Entrambe le pretese sono fondate su titoli esecutivi ex lege (estratti di ruolo) e giustificano la partecipazione dell'ente pubblico alla procedura in qualità di creditore privilegiato. Va infine ricordato che, pur essendovi un'incertezza formale sull'esatta riferibilità catastale dell'ipoteca iscritta nel 2018, la partecipazione attiva dell'ente consente oggi di considerare pienamente tutelata la sua posizione.

In conclusione, alla luce della documentazione ipocatastale depositata e delle successive integrazioni prodotte in esecuzione dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 22 maggio 2024, e sulla base degli atti trasmessi al perito e al custode giudiziario ai sensi del provvedimento del 19 luglio 2024, può ritenersi che le criticità inizialmente riscontrate siano state superate, e che la documentazione ipocatastale, così integrata, risulti, allo stato, completa e conforme alle prescrizioni dell'art. 567 c.p.c., anche alla luce degli interventi successivamente avvenuti nella procedura (cfr. fasc. atti di causa).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. rilasciata in data 12 marzo 2024 dal Notaio **** Omissis **** (cfr. fasc. atti di causa), il signor **** Omissis **** è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile sito nel Comune di Altavilla Milicia (PA), identificato al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 2325, subalterno 13, per averlo acquistato con atto pubblico di compravendita del 10 marzo 2010, rogato dalla notaio **** Omissis **** di Palermo, rep. **** Omissis ****, trascritto a Palermo l'11/03/2010 ai nn. **** Omissis ****.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Altavilla Milicia in data 17 febbraio 2025 (v. doc. fasc. proc.), si attesta che il signor **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la signora **** Omissis **** successivamente all'acquisto dell'immobile, in data 17 giugno 2019, optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Alla luce di ciò, si conferma che l'immobile in oggetto costituisce bene personale esclusivo del signor **** Omissis ****, acquistato antecedentemente al matrimonio, e pertanto estraneo alla comunione legale o ad altri vincoli coniugali.

Nel medesimo estratto di matrimonio si dà atto che, con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese del 4 maggio 2021 (n. **** Omissis ****, R.G. **** Omissis ****), è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare identificata al foglio 9, particella 2325, subalterno 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia è una villetta unifamiliare con corte esclusiva, accessibile carrabilmente dalla stradella interna (sub.17) e pedonalmente dalla via San Michele XX. Confina a nord-est con il subalterno 14, a sud-est con la stradella interna (sub.17) e a nord-ovest con la via pubblica. I confini risultano ben individuabili e coerenti con la rappresentazione planimetrica e la situazione di fatto. (cfr. all. 7)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	80,64 mq	90,87 mq	1	90,87 mq	2,75 m	Terra
Abitazione (piano primo)	20,00 mq	22,90 mq	1	22,90 mq	2,70 m	Primo
Portico piano terra	36,15 mq	37,44 mq	0,35	13,10 mq	3,00 m	Terra
Terrazzo piano primo	19,09 mq	22,87 mq	0,35	8,00 mq	0,00 m	
Terrazzo coperto (piano primo)	12,88 mq	15,50 mq	,25	3,88 mq	0,00 m	
Giardino esclusivo	234,00 mq	234,00 mq	0,18	42,12 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**184,87 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**184,87 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare è stata calcolata applicando i coefficienti di ponderazione previsti dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6 del 30 novembre 2006, recante le norme per la determinazione della superficie catastale ai fini estimativi, in coerenza con la norma tecnica UNI 10750 e con le prassi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Tali coefficienti consentono di esprimere in un unico parametro sintetico la diversa incidenza delle varie porzioni dell'immobile – superfici principali, accessorie, scoperte, coperte o non coperte – sulla sua consistenza complessiva e quindi sul valore di mercato. Il calcolo è stato effettuato esclusivamente sulla base della consistenza legittima risultante dai titoli edilizi autorizzativi e dalla relativa documentazione catastale, senza tenere conto delle superfici o dei volumi realizzati in assenza di titolo o in difformità da esso. Alle superfici principali, quali le parti abitative ai piani, è attribuito coefficiente 1,00, in quanto rappresentano il riferimento base di valutazione; alle superfici scoperte di pertinenza, come terrazzi, giardini e posti auto, sono attribuiti coefficienti ridotti, proporzionati alla loro incidenza funzionale e commerciale rispetto alla superficie principale; alle superfici coperte non abitabili, quali portici e terrazzi coperti, sono applicati coefficienti intermedi determinati in funzione della loro fruibilità. L'applicazione di tali coefficienti, riconosciuti dalla normativa tecnica e consolidati nella prassi professionale, garantisce un calcolo coerente con gli standard nazionali e consente di comparare il bene con unità similari presenti sul mercato, assicurando l'attendibilità della stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/2010** al **01/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2325, Sub. 13 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 542,28 Piano T-1

L'immobile oggetto di esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia (PA), al foglio 9, particella 2325, subalterno 13, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 682,28, indirizzo via Chiesazza Sperone n. 66/A.

L'unità immobiliare è stata originariamente accatastata come corpo in corso di costruzione (cat. F/3) derivante dalla fusione dei subalterni 4 e 8, a loro volta generati dal frazionamento del mappale 137 del foglio 9 in più particelle, tra cui le nn. 2129, 2132, 2134, 2136, 2137 e 2138.

Successivamente, l'immobile è stato dichiarato ultimato e accatastato nella categoria attuale. Il subalterno 13 comprende anche quota di comproprietà sulle parti comuni (in particolare il subalterno 17 b.c.n.c., stradella di accesso).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2325	13		A7	5	6 vani		542,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato di fatto della corte/giardino e la superficie rappresentata nella planimetria catastale vigente. Per assolvere al quesito estimativo, è stata predisposta una planimetria dello stato reale dei luoghi, ottenuta mediante rilievo diretto e confronto con la planimetria catastale. La sovrapposizione grafica, che evidenzia la discrasia, è riportata in allegato (cfr. all. n.10).

Tale difformità, che interessa la delimitazione fisica della corte rispetto alla particella confinante, è da ricondurre a un potenziale disallineamento grafico o a un'omessa modifica catastale delle particelle originarie. Pur non disponendo, allo stato attuale, di elementi certi sull'origine della discrasia, si ritiene verosimile che la situazione possa essere regolarizzata mediante un aggiornamento planimetrico (Docfa o tipo mappale), senza la necessità di ricorrere a un riconfinamento giudiziale. Resta inteso che la decisione finale spetta alle parti e che il CTU ha il solo compito di evidenziare la problematica e stimare i costi per la soluzione più probabile.

I costi stimati per tale regolarizzazione catastale (comprendenti rilievo, predisposizione grafica e presentazione Docfa o tipo mappale) sono quantificabili in via prudenziale in € 2000,00 comprso di oneri accessori di legge.

La presente ricostruzione grafica è finalizzata esclusivamente all'elaborazione della stima e, pur consentendo l'individuazione della discrasia, non ha valore ricognitivo o dispositivo in ordine ai confini di proprietà, la cui definitiva regolarizzazione resta di competenza delle parti e/o a futuri atti di aggiornamento catastale. I costi per tale intervento sono stati inclusi nella stima del bene.

PRECISAZIONI

La presente relazione è redatta in conformità ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione e alle prassi estimative correnti.

L'istruttoria si è basata sulle risultanze dei sopralluoghi eseguiti in data 05/12/2024, 20/02/2025 e 14/07/2025, sull'esame della documentazione acquisita presso gli uffici comunali e catastali (SISTER) e sugli atti contenuti nel fascicolo di causa.

I rilievi metrici e descrittivi sono stati effettuati mediante strumenti di misura manuali e laser portatili, senza ricorso a strumentazione topografica; di conseguenza, le misurazioni riportate devono intendersi indicative e finalizzate esclusivamente alla valutazione estimativa e alla verifica delle difformità edilizie.

Non sono state eseguite verifiche di tipo strutturale o impiantistico, né indagini invasive.

La determinazione dei valori di stima è avvenuta applicando criteri di mercato fondati su fonti ufficiali (OMI – Agenzia delle Entrate, rilevazioni locali) e su rettifiche specifiche in funzione delle caratteristiche e dello stato di conservazione del bene. Il valore stimato presuppone la situazione giuridica e urbanistica rilevata alla data della perizia; eventuali variazioni successive potrebbero incidere sul valore stesso.

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata condotta sulla base della documentazione ufficialmente acquisita presso gli uffici comunali competenti, consistente nei fascicoli e nei faldoni resi disponibili al sottoscritto dal personale dell'Ufficio Tecnico. L'analisi ha riguardato esclusivamente gli atti effettivamente visionati; eventuali ulteriori documenti non esibiti o non presenti nei fascicoli consultati, al momento dell'accesso agli uffici comunali, non sono stati oggetto di valutazione. Eventuali inesattezze, omissioni o errori nei titoli abilitativi o negli atti rilasciati dagli enti preposti restano riferibili ai medesimi enti, ferma restando la corrispondenza del presente elaborato a quanto riscontrato negli atti esaminati.

La documentazione fotografica allegata costituisce parte integrante della presente relazione e rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi.

PATTI

Non risultano, agli atti esaminati, convenzioni particolari, accordi privatistici o patti aggiuntivi relativi alla proprietà oggetto di stima, con eccezione della convenzione urbanistica stipulata in sede di approvazione del piano di lottizzazione "Farina ed altri", che disciplina gli obblighi dei lottizzanti in materia di urbanizzazione e cessione aree.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono (cfr. all. 2). Le strutture verticali e orizzontali risultano integre, senza segni evidenti di dissesto o degrado. Le finiture esterne, quali intonaci, cornici e rivestimenti, appaiono in condizioni regolari, prive di distacchi o alterazioni significative, mentre gli infissi risultano installati e completi nella maggior parte dei vani.

Anche all'interno, i locali risultano rifiniti e dotati di pavimentazione, con impianti elettrici e idrosanitari apparentemente installati e funzionanti, benché non sia stato possibile verificarne la piena conformità tecnica e funzionale.

Le aree esterne pertinenziali si presentano parzialmente sistemate, con presenza di una piscina e di alcune strutture accessorie in buono stato visivo, anche se prive di evidenze documentali circa la loro regolarità edilizia.(cfr. all. 2;9;10.)

In generale, nonostante la mancanza di agibilità formale e le note difformità edilizie riscontrate, lo stato manutentivo dei luoghi consente di ritenere l'immobile idoneo a un utilizzo abitativo di fatto, sebbene non ancora regolarmente autorizzato.

PARTI COMUNI

In assenza di una distinta costituzione condominiale, si rileva che alcune porzioni dell'area esterna e alcune dotazioni impiantistiche risultano, per loro destinazione e caratteristiche funzionali, comuni alle unità immobiliari incluse nel comparto edificatorio.

In particolare, è presente un impianto di trattamento primario dei reflui domestici del tipo "fossa Imhoff", attestato dalla Relazione tecnica sul sistema di smaltimento liquami redatta da tecnico abilitato e corredata da elaborati grafici. Tale impianto è dimensionato secondo i parametri normativi per il trattamento biologico statico di reflui in contesti non serviti da pubblica fognatura. La relazione riporta, tra l'altro, il volume utile, i comparti funzionali e il valore di riferimento pari a 2,5 ml per abitante.

Inoltre, dalla documentazione catastale (visura del 24/05/2007) risulta che alla particella 2325, sub. 17, foglio 9 del Comune di Altavilla Milicia, è attribuita la qualifica di bene comune non censibile (stradella), funzionale all'accesso alle singole unità abitative e comune ad almeno una parte dei subalterni del comparto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della visura catastale storica e della documentazione disponibile, non risultano trascrizioni o annotazioni relative a servitù attive o passive, né vincoli derivanti da censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

Eventuali servitù di fatto, quali il passaggio su stradella comune (sub. 17), sono da considerarsi insite nella conformazione funzionale del lotto e non risultano costituite con atto formale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato unifamiliare, costruito nei primi anni 2000, offre una struttura con fondazioni continue e pilastri in cemento armato, completata da solai interpiano e di copertura in laterocemento, tutti in ottimo stato di conservazione. La casa, gode di una splendida vista mare e si affaccia su un'area residenziale con accesso garantito sia da una strada comunale (accesso pedonale) che da una stradella privata in comproprietà. Le facciate esterne sono rifinite con un intonaco tinteggiato, che sormonta una zoccolatura in pietra naturale, mentre la copertura a falde inclinate presenta una suggestiva struttura in legno con travi a vista, rivestita da tegole in cotto di tipo portoghese e uno strato isolante. La terrazza praticabile sulla copertura offre un ulteriore spazio all'aperto. A completare gli spazi esterni, la proprietà è circondata da aree curatissime, con vialetti

pedonali in gres, aiuole e una stradella privata ben delimitata da muri rivestiti in pietra, che garantisce l'accesso carrabile diretto al lotto. Va segnalato che una porzione di portico prospiciente la piscina, così come quello nel retrostante con annesso deposito, risultano abusivi e saranno oggetto di dismissione, al pari della piscina stessa, anch'essa priva di titolo edilizio. (cfr. all. 2;9;10;)

Gli interni sono caratterizzati da finiture di alta qualità: le pareti, intonacate e tinteggiate in buono stato, sono arricchite da controsoffitti, e inoltre, nella zona living al piano terra, una parete rivestita in pietra naturale con camino crea un'atmosfera accogliente e suggestiva. Le pavimentazioni in gres porcellanato effetto cotto o pietra sono uniformemente posate in tutti gli ambienti, dalla zona giorno. La scala interna, rivestita in lucido marmo rosa, è dotata di una ringhiera in acciaio satinato dal design moderno. Gli infissi esterni in alluminio color legno con persiane orientabili, le porte interne in legno tamburato. La cucina si distingue per le sue finiture tradizionali, con piastrelle e una cappa in muratura e arredi rivestiti in ceramica, il tutto mantenuto in condizioni eccellenti (cfr. all. 2).

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile dispone di un sistema idrico ed elettrico sottotraccia (220V) e un impianto fognario in condivisione con altre abitazioni. È inoltre presente un sistema di climatizzazione con split esterni e un impianto termico con pompa di calore. Nel complesso, la proprietà si presenta in ottimo stato di manutenzione e rispecchia pienamente gli standard della sua categoria immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile sito in via **** Omissis **** ad Altavilla Milicia risulta attualmente occupato dal sig. **** Omissis ****, nato a Palermo il **** Omissis ****, il quale è residente presso lo stesso indirizzo sin dal 12 marzo 2010, come si evince dal certificato di residenza storico rilasciato in data 27/06/2025 dal Comune di Altavilla Milicia. (cfr. all. 12)

Come dichiarato dall'esecutato lo stesso risiede da solo nell'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 04/05/2005 al 21/06/2007</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">donazione da parte del padre</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Domenico Marretta di Altavilla Milicia (PA)</td><td>09/02/1965</td><td>11792</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>26/02/1965</td><td>6590</td><td>5638</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/02/2006** al **21/06/2027**	**** Omissis ****	**Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Cardinale Flora di Termini Imerese (PA)	22/02/2006	11368	5679
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	06/03/2006	14137	7021
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/01/2008** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Cardinale Flora di Termini Imerese (PA)	09/01/2008	13320	6988
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2010**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Ruffino Anna di Palermo	10/03/2010	43169	11770
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	11/03/2010	16202	9746
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Il bene sito in Altavilla Milicia, identificato al foglio 9, particella 2325, subalterno 13, trae origine da una serie di atti di trasferimento, frazionamenti e aggiornamenti catastali riferiti a porzioni immobiliari precedentemente censite nelle particelle nn. 2132, 2129 e altre derivate.

Le informazioni che seguono costituiscono integrazione e supporto ai dati riportati nella tabella con l'elenco Atti della presente perizia, in quanto offrono una descrizione più articolata dei passaggi proprietari avvenuti, in particolare, nel periodo compreso tra maggio 2005 e giugno 2007.

In data 4 maggio 2005, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato due distinti cespiti: la particella 2129, trasferita in loro favore da **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****; e la particella 2132, ceduta invece da **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'atto è stato ricevuto dal Notaio **** Omissis **** di Termini Imerese, con repertorio n. **** Omissis ****, ed è stato trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 13 maggio 2005 ai nn. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Successivamente, il 22 febbraio 2006, i medesimi **** Omissis **** e **** Omissis **** – per la metà indivisa in comunione legale – e **** Omissis **** con **** Omissis **** – per l'altra metà – hanno acquistato ulteriori porzioni immobiliari, e precisamente le particelle 2134 e 2136 da **** Omissis **** e **** Omissis ****, e le particelle 2137 e 2138 dalla sola **** Omissis ****. L'atto, anch'esso rogato dal Notaio **** Omissis ****, è stato registrato con repertorio n. **** Omissis **** e trascritto in data 6 marzo 2006 ai nn. **** Omissis **** (per le particelle 2134 e 2136) e **** Omissis **** (per le particelle 2136 e 2137).

A seguito di tali acquisizioni, con atto di divisione stipulato il 22 giugno 2007 tra **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, fu stabilita l'intestazione esclusiva dei cespiti in favore dei soli coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'atto, repertorio n. **** Omissis ****, è stato trascritto il 13 luglio 2007 al n. **** Omissis ****.

Tutti i passaggi sopra descritti sono dettagliatamente riepilogati nel certificato notarile ex art. 567 c.p.c., redatto in data 12 marzo 2024 dal Notaio **** Omissis ****, e nel modulo di verifica della documentazione ipocatastale, entrambi versati nel fascicolo della procedura (v. doc. fasc. proc.). Per ulteriori approfondimenti circa le verifiche di coerenza e completezza della documentazione, anche in relazione a talune difformità catastali segnalate e successivamente chiarite, si rinvia alla sezione "Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c." della presente perizia.

La struttura attuale della proprietà deriva da un processo di volture, accorpamenti e aggiornamenti catastali regolarmente trascritti, dai quali si evince la piena e attuale titolarità dell'immobile in capo al sig. **** Omissis ****, per effetto dell'atto di compravendita stipulato il 10 marzo 2010 con il Notaio **** Omissis **** (rep. **** Omissis ****).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Palermo il 11/03/2010
  Reg. gen. 16203 - Reg. part. 4637
  Importo: € 320.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Notaio Anna Ruffino di Palermo
  Data: 10/03/2010
  N° repertorio: 433170
  N° raccolta: 11771

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Palermo il 01/02/2024
  Reg. gen. 5470 - Reg. part. 4347
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Risultano depositati due distinti atti di intervento da parte dell'**** Omissis ****, Direzione **** Omissis ****, finalizzati al recupero di crediti tributari risultanti da cartelle esattoriali e ruoli esecutivi regolarmente notificati.

Il primo atto di intervento, datato 11 luglio 2024 e repertoriato al n.**** Omissis ****, attesta un credito complessivo pari a €1.150.693,70; il secondo, datato 18 aprile 2025 e repertoriato al n.**** Omissis ****, riguarda un ulteriore credito erariale per €51.311,40. Entrambi gli atti, sottoscritti digitalmente dal dipendente delegato **** Omissis ****, munito di procura speciale, sono corredati da estratti di ruolo e dichiarazioni di conformità, e sono finalizzati alla partecipazione dell'**** Omissis **** alla distribuzione del ricavato derivante dalla vendita dell'immobile pignorato, in qualità di creditore privilegiato.

A tali atti si affianca una formalità pregiudizievole preesistente, costituita da un'iscrizione ipotecaria legale effettuata dalla **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) in forza di atto amministrativo n.**** Omissis **** del 24 aprile 2018, registrata in data 3 maggio 2018 al Registro Generale n.**** Omissis **** e al Registro Particolare n.**** Omissis ****, ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/1973. L'importo complessivo dell'iscrizione è pari a €165.074,66, di cui €82.537,33 per capitale(cfr. fasc. atti di causa).

La formalità è stata trascritta con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al foglio 9, particella 2325, subalterno 13 del Comune di Altavilla Milicia, ma erroneamente riportata nei registri immobiliari come ubicata nel Comune di Palermo, anziché Altavilla Milicia.

Tale anomalia è stata accertata dal sottoscritto CTU a seguito di due distinte ispezioni ipotecarie: la prima, effettuata in data 16/05/2024 (prot. T341019/2024), e la seconda, eseguita in data 04/08/2025 (prot. T1 106318/2025). Quest'ultima conferma integralmente la precedente, attestando che non sono intervenuti annotamenti, rettifiche o nuove iscrizioni da parte dell'Agenzia.(cfr. all. 14)

L'ipoteca legale è stata iscritta con estensione a ogni accessorio, pertinenza e dipendenza dell'immobile gravato, conformemente alla normativa vigente in materia di riscossione coattiva.

Pur non rientrando tra gli atti di intervento depositati nel giudizio in corso, tale iscrizione costituisce una garanzia reale tuttora gravante sull'immobile. La mancata correzione della nota ipotecaria potrebbe incidere

sulle modalità di cancellazione automatica ex art.586 c.p.c., rendendo opportuna una preventiva verifica formale da parte dell'aggiudicatario.

Inoltre, con sentenza del Tribunale di Palermo n.**** Omissis **** del 24 marzo 2025, trascritta in data **** Omissis **** ai Registri Immobiliari di Palermo (Registro Generale n.**** Omissis **** – Registro Particolare n.**** Omissis ****, ispezione ipotecaria n.T1 104750 del 04/08/2025), è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti di **** Omissis ****, debitore esecutato, con effetto su tutti i beni a lui intestati, compreso l'immobile oggetto della presente perizia.

In conformità all'art.150 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D. Lgs. 14/2019), il Giudice dell'Esecuzione ha inizialmente disposto la sospensione della procedura esecutiva, successivamente revocata su istanza del creditore fondiario **** Omissis **** (cessionaria **** Omissis ****), in forza dell'art.41, comma 2, T.U.B. La prosecuzione delle operazioni peritali è pertanto avvenuta nei limiti e con le cautele previste dalla normativa vigente, ferma restando la natura provvisoria dell'assegnazione delle somme e l'obbligo per il creditore fondiario di insinuazione al passivo per la distribuzione definitiva.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Altavilla Milicia e, in base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. all. 8), risulta incluso in zona omogenea "C2", così come disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale. Tale classificazione identifica aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, in particolare a carattere stagionale, già interessate da piani attuativi o da diritti edificatori consolidati.

Il fabbricato risulta inserito all'interno del comparto attuato mediante la lottizzazione denominata "Farina ed altri", formalmente approvata dal Comune di Altavilla Milicia con deliberazione consiliare n.16 del 12 marzo 2003 e regolata da apposita convenzione urbanistica, regolarmente trascritta nei registri immobiliari. Tale piano di lottizzazione è stato finalizzato alla realizzazione di insediamenti residenziali unifamiliari e bifamiliari e ha disciplinato in maniera dettagliata gli aspetti urbanistici, volumetrici e funzionali, ivi compresi i parametri edificatori, le altezze, i distacchi e le modalità insediative dell'intervento.

In forza della convenzione, sono stati imposti ai lottizzanti obblighi specifici, tra cui la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per gli standard urbanistici, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e il rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni planivolumetriche. Nell'ambito di tali obblighi è stata prevista anche la costituzione di un vincolo specifico di destinazione a parcheggio pubblico, con natura pubblicistica e carattere di inedificabilità, formalizzato mediante atto d'obbligo unilaterale n.61 del 14 giugno 2005, sottoscritto dai proprietari **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tale vincolo insiste su una superficie complessiva di 200m^2, ed è stato elemento indispensabile per il rilascio della Concessione Edilizia n.66 del 19 settembre 2005, che ha autorizzato la costruzione dell'edificio oggetto di stima.

In particolare, dei 200m^2 complessivamente vincolati, 40m^2 risultano riferibili all'edificio bifamiliare identificato in planimetria come "Edificio tipologia B/3", e 20m^2 sono direttamente pertinenti all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, in quanto corrispondente a una delle due porzioni dell'edificio bifamiliare (cfr. all. 9).

Dal punto di vista pianificatorio, l'immobile si colloca all'interno di un comparto urbanisticamente strutturato, perimetrato e regolamentato, in cui la destinazione residenziale risulta pienamente compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico generale. Quanto ai vincoli, non risultano gravami di natura paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né l'area è soggetta a piano paesaggistico o ad altri provvedimenti specifici di tutela. Il territorio comunale ricade in zona sismica 2, pertanto ogni intervento edilizio è soggetto all'osservanza delle prescrizioni tecniche previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018). Non si rilevano inoltre vincoli di natura idrogeologica, idraulica, ambientale o infrastrutturale (quali fasce di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale), né emergono condizioni ostative alla destinazione funzionale o alla commerciabilità dell'immobile.

In conclusione, l'immobile si inserisce in un contesto urbanisticamente definito e attuato, privo di vincoli ostativi e coerente con le destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale vigente e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in esame, il bifamiliare n. 3 realizzato nel lotto unificato 1-2-3 della lottizzazione "Farina ed altri", è assistito da un iter edilizio documentato da una sequenza di titoli rilasciati dal Comune.

Il primo titolo è la Concessione Edilizia n. 66 del 19 settembre 2005, rilasciata per la realizzazione del fabbricato. Questo rilascio è avvenuto a seguito dell'assolvimento degli oneri concessori, della presentazione delle prescritte dichiarazioni tecniche di conformità e della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo n. 61 del 14 giugno 2005, che imponeva un vincolo specifico di destinazione a parcheggio. L'intervento è risultato conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari dell'epoca. Successivamente, la Concessione Edilizia n. 36 del 12 giugno 2008 ha autorizzato una variante al progetto originale, comprendente modifiche sostanziali alla configurazione architettonica e funzionale, con variazioni anche dimensionali, nel rispetto dei parametri urbanistici.

In data 9 marzo 2009, il proprietario **** Omissis **** ha comunicato la realizzazione di opere interne per una diversa distribuzione planimetrica. Successivamente, con nota del 12 agosto 2009, l'ASP (Azienda USL 6 di Palermo) ha espresso parere favorevole igienico-sanitario, a condizione che l'unità abitativa n. 1 avesse destinazione d'uso diurna, una limitazione poi ribadita dal Comune con nota del 20 ottobre 2009. Nonostante il rilascio di questi titoli edilizi, la mancata esecuzione degli obblighi convenzionali da parte dei lottizzanti, in particolare la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione, ha portato alla sospensione del procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità. Questa sospensione, comunicata con note comunali del 30 aprile 2010 e del 24 settembre 2014, ha reso l'immobile tuttora privo di agibilità.(cfr. all. 9)

Tra il 2011 e il 2013, i proprietari **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno presentato tre istanze per regolarizzare ulteriori modifiche. La prima istanza (20 ottobre 2011), tramite il sig. **** Omissis ****, era riconducibile al "Piano Casa" e prevedeva un ampliamento. La seconda (14 settembre 2012) chiedeva una concessione in variante per la regolarizzazione della distribuzione interna già comunicata nel 2009. Infine, la terza (19 novembre 2013) chiedeva una nuova variante per la realizzazione di una cantina al piano terra, la chiusura di due verande al piano primo e una diversa distribuzione degli ambienti, richiedendo contestualmente l'archiviazione delle due pratiche precedenti. Per ognuna di queste istanze, l'Ufficio Tecnico ha convocato i richiedenti e il tecnico incaricato per chiarimenti istruttori, ma non risulta agli atti né l'esito degli incontri né l'adozione di provvedimenti conclusivi, il che suggerisce l'assenza dei requisiti necessari per la conformità degli interventi.

Alla luce di ciò, si evidenzia che nessuna delle tre istanze è stata conclusa con un titolo abilitativo. Le difformità riscontrate oggi nell'immobile si manifestano non solo rispetto ai progetti originari, ma anche rispetto a queste tre pratiche non concluse. In particolare le diversità riscontrate nell'immobile si presentano in entrambi i piani. Al piano terra è stata realizzata una piscina con un piccolo locale tecnico nel sottosuolo, accessibile dal sub 17, un bene comune non censibile (stradella). Sullo stesso lato della piscina è stata aggiunta una porzione di portico. Su questo fronte, una finestra è stata trasformata in porta e riposizionata, mentre un'altra è stata ampliata. All'interno, la cucina è stata ingrandita spostando una parete. Sul fronte opposto, sono stati costruiti senza autorizzazione una tettoia e un magazzino-deposito attrezzi su una porzione di patio vincolata a parcheggio.(cfr. all. 10)

Al piano superiore, si riscontra un aumento di volume che ha interessato due camere da letto. La prima è stata ricavata chiudendo una tettoia e spostando il muro che la separava dalla scala. La seconda camera è stata ottenuta alzando il tetto che, secondo i grafici originali, era posizionato adiacente al solaio del piano inferiore; attualmente, l'altezza è tale da consentirne l'uso abitativo, seppur con altezze irregolari in alcuni punti. Altre difformità riguardano le dimensioni e la forma dei muri di un ripostiglio (ora lavanderia) e di un bagno. Inoltre, l'altezza della restante parte del tetto è leggermente superiore a quanto riportato sui grafici.

Tutte queste trasformazioni, non assentite e non contemplate nelle pratiche edilizie presentate, devono ritenersi realizzate in assenza di titolo abilitativo e in difformità alle previsioni urbanistiche e convenzionali. Di conseguenza, si rende necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, prendendo come riferimento la consistenza dell'immobile documentata dalla comunicazione del 20 ottobre 2009, prima dell'esecuzione degli interventi non autorizzati (cfr. all. 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla consultazione del Portale Siciliano dell'Energia (Catasto Energetico Fabbricati) è stata restituita la dicitura "Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati". Ne consegue che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non risulta depositato/registrato nel sistema regionale, con le implicazioni previste dalla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta formalmente costituito un condominio né adottato un regolamento condominiale. Permangono tuttavia obblighi di uso e manutenzione delle parti comuni descritte nella sezione 'Parti comuni', cui si rinvia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altavilla Milicia (PA) - via piano San Michele XX, edificio 3

L'immobile è situato nel Comune di Altavilla Milicia (PA), in via San Michele, in una zona collinare urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale, posta a un'altitudine di circa 80–100 metri sul livello del mare. Il contesto presenta una densità edilizia medio-alta, con un tessuto regolare composto da ville unifamiliari e bifamiliari, spesso dotate di pertinenze scoperte, giardini e aree di parcheggio privato. L'area gode di una buona esposizione panoramica in direzione nord-est, con vista sul mare Tirreno, che dista poche centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere è servito da una viabilità secondaria ordinata, connessa alla rete stradale principale del Comune, e si trova in prossimità della strada statale SS113 e dello svincolo autostradale A19, che consentono rapidi collegamenti con Palermo, Bagheria e Termini Imerese. La vocazione residenziale e turistico-ricettiva dell'area è confermata dalla presenza di immobili destinati all'uso stagionale e di strutture ricettive. Il lungomare di Altavilla Milicia, facilmente raggiungibile, rappresenta un punto di attrazione durante i mesi estivi. I principali servizi pubblici, commerciali e scolastici sono concentrati nel centro urbano, situato a circa 2 km, facilmente accessibile in auto. Nel complesso, la zona risulta di buona appetibilità immobiliare, sia per l'uso residenziale stabile che per finalità turistico-ricreative, grazie alla posizione tranquilla, alla vicinanza al mare e ai buoni collegamenti viari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2325, Sub. 13, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 258.818,00

La presente stima del valore di mercato è stata condotta adottando un criterio misto, secondo le prassi più consolidate della disciplina estimativa giudiziaria e in linea con le indicazioni fornite dall'art. 568 c.p.c., che impone di assumere come riferimento il valore venale in comune commercio. Il procedimento si è articolato attraverso l'integrazione di due distinti approcci metodologici: da un lato, il metodo comparativo diretto, basato su fonti ufficiali e di mercato, dall'altro il metodo della capitalizzazione del reddito potenziale, al fine di cogliere sia l'orientamento dei valori di mercato sia la concreta redditività attesa del bene.

Per quanto riguarda il metodo comparativo, la determinazione del valore unitario è avvenuta sulla base delle quotazioni ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI), consultate tramite piattaforma Geopoi, riferite alla microzona D2 del Comune di Altavilla Milicia, classificata come "periferia – zone di villette sparse". Per la tipologia "ville e villini", in stato conservativo normale, i dati aggiornati al secondo semestre 2024 indicano un range di quotazione compreso tra 1.050,00 €/mq (valore minimo) e 1.550,00 €/mq (valore massimo), con valore medio pari a 1.300,00 €/mq.

Tali dati sono stati oggetto di verifica e confronto incrociato attraverso ulteriori fonti di mercato, al fine di garantire la congruità dei riferimenti assunti. In particolare, si è proceduto alla consultazione dei principali portali immobiliari specializzati, quali www.immobiliare.it e www.idealista.it. A queste fonti online si è affiancata una ricognizione diretta presso agenzie immobiliari operanti ad Altavilla Milicia, Bagheria, Casteldaccia e comuni contermini, con particolare attenzione ai valori di effettiva chiusura delle trattative per unità simili per localizzazione, consistenza, esposizione e tipologia costruttiva. Il valore medio riscontrato sul mercato libero risulta coerente con quello pubblicato da OMI, attestandosi mediamente tra 1.200,00 €/mq e 1.400,00 €/mq, con una mediana pari a 1.300,00 €/mq.

Sulla base di tali risultanze, è stato assunto un valore comparativo unitario pari a 1.300,00 €/mq. Considerando che la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata secondo i criteri correttivi standard, risulta pari a 184,87 mq, il valore di mercato desunto con il metodo comparativo risulta pari a:

$$1.300{,}00\ €/mq \times 184{,}87\ mq = 240.331{,}00\ €$$

Parallelamente, si è proceduto a stimare il valore dell'immobile con il metodo della capitalizzazione del reddito potenziale, al fine di integrare la valutazione con un parametro legato alla sua redditività teorica, soprattutto in considerazione della destinazione funzionale parzialmente limitata. Secondo le quotazioni locative OMI per la medesima zona e tipologia, il canone mensile di locazione per ville e villini si colloca in un intervallo compreso tra 2,70 €/mq/mese e 3,90 €/mq/mese. Assumendo prudenzialmente un valore medio pari a 3,30 €/mq/mese, si ottiene un reddito lordo annuo potenziale pari a:

$$3{,}30\ €/mq/mese \times 12 \times 184{,}87\ mq = 7.318{,}85\ €/anno$$

Applicando un saggio di capitalizzazione coerente con la rischiosità dell'investimento e con la limitata destinazione d'uso dell'immobile (uso diurno non abitativo), assunto pari al 4,5 % (ossia 0,045), il valore stimato secondo il metodo della capitalizzazione risulta pari a:

$$7.318{,}85\ €/anno \div 0{,}045 = 162.641{,}11\ €$$

I due risultati ottenuti sono stati ponderati al fine di riflettere in modo equilibrato sia il valore espresso dal mercato locale, sia la capacità teorica di generare reddito. Si è quindi attribuito un peso del 60 % al metodo comparativo, ritenuto maggiormente rappresentativo del comportamento degli acquirenti in contesti ordinari, e del 40 % al metodo reddituale, particolarmente utile nei casi di limitata appetibilità e parziale fruibilità dell'immobile. Il valore ponderato così ottenuto è pari a:

$$(0{,}60 \times 240.331{,}00) + (0{,}40 \times 162.641{,}11) = 209.455{,}22\ €$$

Corrispondente, in termini unitari, a:

$$209.455{,}22 \div 184{,}87 = 1.400{,}00\ €/mq$$

Tale valore costituisce il valore di mercato lordo dell'immobile, espresso in assenza di ulteriori rettifiche. Va tuttavia osservato che il bene presenta alcune criticità di natura edilizia e urbanistica, che ne influenzano significativamente la commerciabilità e il valore effettivo. In particolare, l'immobile

risulta privo di certificato di agibilità, condizione che ne limita formalmente l'utilizzo a fini abitativi. Inoltre, è soggetto a una limitazione funzionale imposta dall'ASP e recepita dal Comune di Altavilla Milicia, che consente unicamente l'uso diurno, come risulta dalla nota ASP del 12/08/2009 e dalla nota comunale prot. n. 17432 del 20/10/2009.

A ciò si aggiunge la presenza di difformità edilizie non sanate, riguardanti porzioni di portico, tettoia, piscina e locali accessori, realizzate in assenza di titolo abilitativo e non contemplate nei precedenti titoli edilizi. Tali difformità sono state rilevate in sede di sopralluogo e documentate nel rilievo allegato alla presente perizia. Le eventuali opere necessarie al ripristino dello stato legittimo sono state stimate e quantificate in un apposito computo metrico estimativo quantificate (cfr. all. 11).

Le implicazioni economiche derivanti da tali criticità, ovvero le riduzioni da apportare al valore di stima per assenza di agibilità e per costi di regolarizzazione o demolizione, saranno oggetto di valutazione specifica, in cui verrà determinato il valore di mercato netto dell'immobile, effettivamente attribuibile nella presente procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Altavilla Milicia (PA) - via piano San Michele n. 20, edificio 3	184,87 mq	1.400,00 €/mq	€ 258.818,00	100,00%	€ 258.818,00
				Valore di stima:	€ 258.818,00

Valore di stima: € 258.818,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Attestato di Prestazione Energetica	500,00	€
Comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	5,00	%
privo di certificato di agibilità	15,00	%
limitazione d'uso diurno	15,00	%
regolamentazione catastale	2000,00	€
somme previste per il ripristino dello stato dei luoghi	68101,23	€

Valore finale di stima: **€ 97.630,47**

In ottemperanza al decreto di incarico, è stato inoltre applicato un deprezzamento pari al 5% per rappresentare la minore appetibilità dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto a una compravendita ordinaria, considerando le caratteristiche tipiche della vendita coattiva, quali l'assenza di garanzie, la mancanza di trattativa diretta e le limitazioni procedurali.

L'immobile oggetto della presente stima risulta privo di certificato di agibilità, circostanza che incide in modo diretto sulla sua commerciabilità. In base all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, la certificazione di agibilità è rilasciata dal Comune a seguito della verifica della conformità edilizia, della sicurezza, dell'igiene, della salubrità e della regolarità urbanistica dell'immobile e delle opere di urbanizzazione. Nel caso in esame, la mancata agibilità non è imputabile a carenze costruttive o igienico-sanitarie dell'edificio in sé, bensì alla pendenza di obbligazioni connesse alla convenzione di lottizzazione, ancora non pienamente eseguita o regolarmente definita.

Come evidenziato nel corpo della relazione, e in particolare nella sezione relativa alla regolarità edilizia, l'assenza di agibilità è conseguenza del mancato perfezionamento della lottizzazione convenzionata "Farina ed altri", approvata con delibera consiliare n. 16 del 12/03/2003 e soggetta a obblighi convenzionali tuttora pendenti. Tale situazione configura un impedimento amministrativo al rilascio del certificato, trattandosi di una condizione sospensiva di tipo urbanistico, non immediatamente superabile con mera istanza di parte.

La giurisprudenza e la prassi estimativa riconoscono che, in simili casi, la mancanza del certificato di agibilità comporta una riduzione del valore del bene in quanto il potenziale acquirente assume un rischio di regolarizzazione futura e può incontrare ostacoli in sede di compravendita, mutuo o accatastamento definitivo. La misura di tale deprezzamento varia, nella prassi professionale, in funzione della natura e della risolvibilità dell'impedimento.

Nel caso specifico, non si ravvisano preclusioni tecniche all'ottenimento dell'agibilità, ma la sua assenza dipende da inadempienze di natura convenzionale e amministrativa riferibili all'ambito della lottizzazione. Di conseguenza, e in coerenza con quanto riportato in letteratura tecnica (cfr. Della Valentina, Manuale di Estimo; De Marzo, Estimo e Valutazioni Immobiliari, Maggioli), si ritiene congruo e prudente applicare un deprezzamento pari al 15% del valore di mercato lordo dell'immobile, per riflettere il rischio e l'onerosità connessi al mancato completamento del procedimento abilitativo.

Alla luce della prescrizione sanitaria rilasciata dall'A.S.P., che consente esclusivamente la fruizione diurna dell'edificio, l'immobile risulta privo della piena funzionalità residenziale ordinaria, non potendo essere legittimamente destinato a un uso abitativo continuativo e notturno. Tale condizione configura una limitazione d'uso permanente, con effetti diretti sulla destinazione economica del bene, sulla sua appetibilità sul mercato immobiliare e sull'accessibilità al credito ipotecario, che generalmente richiede l'agibilità piena e la possibilità di uso residenziale stabile.

Sebbene la struttura presenti caratteristiche tipologiche riconducibili all'edilizia residenziale unifamiliare, la presenza del vincolo funzionale riduce sensibilmente la platea dei potenziali acquirenti, restringendola a soggetti interessati a usi saltuari, professionali o comunque limitati nel tempo. Inoltre, la collocazione dell'immobile in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, priva di vocazione direzionale o commerciale, rende meno agevole una riconversione funzionale dell'immobile verso destinazioni compatibili con l'uso diurno.

In conformità con la prassi valutativa consolidata, che prevede l'applicazione di coefficienti di deprezzamento in presenza di limitazioni funzionali permanenti, si ritiene tecnicamente congruo attribuire un abbattimento forfettario del 15% sul valore venale lordo dell'immobile, quale rettifica per la perdita di funzionalità abitativa e la conseguente ridotta commerciabilità nel mercato ordinario.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama l'attenzione sul fatto che, allo stato degli atti, l'immobile non risulta assistito da certificazione di agibilità. Tale condizione appare correlata al mancato completamento degli adempimenti urbanistici previsti in ambito convenzionale, tra cui la definizione degli obblighi relativi alle aree da destinare a uso pubblico e alle opere di urbanizzazione.

Si tratta di aspetti che, pur non inficiando la possibilità di una valutazione tecnica dello stato di fatto, potrebbero richiedere successive verifiche o regolarizzazioni da parte degli aventi titolo.

Si evidenzia che l'Allegato 11 – Computo metrico estimativo è stato redatto al netto dell'IVA. L'imposta sul valore aggiunto dovrà essere applicata separatamente sul totale imponibile, in base all'aliquota di legge vigente al momento della fatturazione, la quale dipenderà dalla tipologia di intervento e dal regime fiscale del committente. Si avverte l'eventuale aggiudicatario che tale fattore dovrà essere considerato con attenzione nella formulazione della propria offerta, in quanto incide sul costo complessivo finale dell'operazione.

Si precisa, inoltre, che il computo metrico relativo alla dismissione della piscina è stato redatto senza l'esecuzione di indagini invasive, basandosi sulle risultanze del sopralluogo visivo e sulle informazioni fornite dal proprietario, ritenute attendibili in ragione della collaborazione prestata.

Si evidenzia che le quantità e le tipologie di materiali potranno discostarsi da quanto stimato in sede di computo, trattandosi di valutazioni formulate con le informazioni disponibili al momento dell'istruttoria tecnica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Misilmeri, li 10/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 - Visure Catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 - Ortofoto ubicazione beni
- ✓ N° 8 - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 - Documentazione rilasciata dal Altavilla milicia
- ✓ N° 10 - Rilievo stato di fatto e difformità
- ✓ N° 11 - Computo ripristino stato dei luoghi
- ✓ N° 12 - Valore quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 13 - Certificati
- ✓ N° 14 - Ispezioni Ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altavilla Milicia (PA) - via piano San Michele n. 20, edificio 3

L'immobile è situato nel Comune di Altavilla Milicia (PA), in via San Michele, in una zona collinare urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale, posta a un'altitudine di circa 80–100 metri sul livello del mare. Il contesto presenta una densità edilizia medio-alta, con un tessuto regolare composto da ville unifamiliari e bifamiliari, spesso dotate di pertinenze scoperte, giardini e aree di parcheggio privato. L'area gode di una buona esposizione panoramica in direzione nord-est, con vista sul mare Tirreno, che dista poche centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere è servito da una viabilità secondaria ordinata, connessa alla rete stradale principale del Comune, e si trova in prossimità della strada statale SS113 e dello svincolo autostradale A19, che consentono rapidi collegamenti con Palermo, Bagheria e Termini Imerese. La vocazione residenziale e turistico-ricettiva dell'area è confermata dalla presenza di immobili destinati all'uso stagionale e di strutture ricettive. Il lungomare di Altavilla Milicia, facilmente raggiungibile, rappresenta un punto di attrazione durante i mesi estivi. I principali servizi pubblici, commerciali e scolastici sono concentrati nel centro urbano, situato a circa 2 km, facilmente accessibile in auto. Nel complesso, la zona risulta di buona appetibilità immobiliare, sia per l'uso residenziale stabile che per finalità turistico-ricreative, grazie alla posizione tranquilla, alla vicinanza al mare e ai buoni collegamenti viari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2325, Sub. 13, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Altavilla Milicia e, in base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. all. 8), risulta incluso in zona omogenea "C2", così come disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale. Tale classificazione identifica aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, in particolare a carattere stagionale, già interessate da piani attuativi o da diritti edificatori consolidati. Il fabbricato risulta inserito all'interno del comparto attuato mediante la lottizzazione denominata "Farina ed altri", formalmente approvata dal Comune di Altavilla Milicia con deliberazione consiliare n.16 del 12 marzo 2003 e regolata da apposita convenzione urbanistica, regolarmente trascritta nei registri immobiliari. Tale piano di lottizzazione è stato finalizzato alla realizzazione di insediamenti residenziali unifamiliari e bifamiliari e ha disciplinato in maniera dettagliata gli aspetti urbanistici, volumetrici e funzionali, ivi compresi i parametri edificatori, le altezze, i distacchi e le modalità insediative dell'intervento. In forza della convenzione, sono stati imposti ai lottizzanti obblighi specifici, tra cui la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per gli standard urbanistici, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e il rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni planivolumetriche. Nell'ambito di tali obblighi è stata prevista anche la costituzione di un vincolo specifico di destinazione a parcheggio pubblico, con natura pubblicistica e carattere di inedificabilità, formalizzato mediante atto d'obbligo unilaterale n.61 del 14 giugno 2005, sottoscritto dai proprietari **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tale vincolo insiste su una superficie complessiva di 200m^2, ed è stato elemento indispensabile per il rilascio della Concessione Edilizia n.66 del 19 settembre 2005, che ha autorizzato la costruzione dell'edificio oggetto di stima. In particolare, dei 200m^2 complessivamente vincolati, 40m^2 risultano riferibili all'edificio bifamiliare identificato in planimetria come "Edificio tipologia B/3", e 20m^2 sono direttamente pertinenti all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, in quanto corrispondente a una delle due porzioni dell'edificio bifamiliare (cfr. all. 9). Dal punto di vista pianificatorio, l'immobile si colloca all'interno di un comparto urbanisticamente strutturato, perimetrato e regolamentato, in cui la destinazione residenziale risulta pienamente compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico generale. Quanto ai vincoli, non risultano gravami di natura paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né l'area è soggetta a piano paesaggistico o ad altri provvedimenti specifici di tutela. Il territorio comunale ricade in zona sismica 2, pertanto ogni intervento edilizio è soggetto all'osservanza delle

prescrizioni tecniche previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018). Non si rilevano inoltre vincoli di natura idrogeologica, idraulica, ambientale o infrastrutturale (quali fasce di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale), né emergono condizioni ostative alla destinazione funzionale o alla commerciabilità dell'immobile. In conclusione, l'immobile si inserisce in un contesto urbanisticamente definito e attuato, privo di vincoli ostativi e coerente con le destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale vigente e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 97.630,47**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.630,47

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - via piano San Michele n. 20, edificio 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2325, Sub. 13, Categoria A7	**Superficie**	184,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono (cfr. all. 2). Le strutture verticali e orizzontali risultano integre, senza segni evidenti di dissesto o degrado. Le finiture esterne, quali intonaci, cornici e rivestimenti, appaiono in condizioni regolari, prive di distacchi o alterazioni significative, mentre gli infissi risultano installati e completi nella maggior parte dei vani. Anche all'interno, i locali risultano rifiniti e dotati di pavimentazione, con impianti elettrici e idrosanitari apparentemente installati e funzionanti, benché non sia stato possibile verificarne la piena conformità tecnica e funzionale. Le aree esterne pertinenziali si presentano parzialmente sistemate, con presenza di una piscina e di alcune strutture accessorie in buono stato visivo, anche se prive di evidenze documentali circa la loro regolarità edilizia.(cfr. all. 2;9;10.) In generale, nonostante la mancanza di agibilità formale e le note difformità edilizie riscontrate, lo stato manutentivo dei luoghi consente di ritenere l'immobile idoneo a un utilizzo abitativo di fatto, sebbene non ancora regolarmente autorizzato.		
Descrizione:	L'immobile è situato nel Comune di Altavilla Milicia (PA), in via San Michele, in una zona collinare urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale, posta a un'altitudine di circa 80–100 metri sul livello del mare. Il contesto presenta una densità edilizia medio-alta, con un tessuto regolare composto da ville unifamiliari e bifamiliari, spesso dotate di pertinenze scoperte, giardini e aree di parcheggio privato. L'area gode di una buona esposizione panoramica in direzione nord-est, con vista sul mare Tirreno, che dista poche centinaia di metri in linea d'aria. Il quartiere è servito da una viabilità secondaria ordinata, connessa alla rete stradale principale del Comune, e si trova in prossimità della strada statale SS113 e dello svincolo autostradale A19, che consentono rapidi collegamenti con Palermo, Bagheria e Termini Imerese. La vocazione residenziale e turistico-ricettiva dell'area è confermata dalla presenza di immobili destinati all'uso stagionale e di strutture ricettive. Il lungomare di Altavilla Milicia, facilmente raggiungibile, rappresenta un punto di attrazione durante i mesi estivi. I principali servizi pubblici, commerciali e scolastici sono concentrati nel centro urbano, situato a circa 2 km, facilmente accessibile in auto. Nel complesso, la zona risulta di buona appetibilità immobiliare, sia per l'uso residenziale stabile che per finalità turistico-ricreative, grazie alla posizione tranquilla, alla vicinanza al mare e ai buoni collegamenti viari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		